

**A    Riviera Bay Resort & Condo Management Sdn Bhd lwn Sri  
Rimba Mentari Development Sdn Bhd**

**B    MAHKAMAH TINGGI (MELAKA) — RAYUAN SIVIL NO 1-12-55  
TAHUN 2007  
MOHTARUDIN H  
7 NOVEMBER 2007**

**C    *Prosedur Sivil — Pliding — Pindaan kepada pembelaan — Sama ada defendan boleh meminda pembelaan dan tuntutan balas dengan tolakan untuk memperbaiki kecacatan dalam pliding — Sama ada permohonan wajar***

**D    *Prosedur Sivil — Res judicata — Kehendak pli res judicata — Sama ada elemen-elemen untuk pemakaian doktrin res judicata dibuktikan — Sama ada wujud keadaan khas untuk pengecualian pemakaian doktrin res judicata***

**E** Plaintiff, Rimba Mentari Development Sdn Bhd telah memfailkan saman terhadap defendan, Riviera Bay Resort & Condo Management Sdn Bhd di Mahkamah Sesyen 1 Melaka ('tindakan kedua'). Kausa tindakan plaintiff dalam tindakan ini berasaskan kepada 'tort' akibat kerosakan yang timbul selepas tamatnya perjanjian sewaan di antara plaintiff dan defendan. Plaintiff di dalam pernyataan tuntutannya menyatakan bahawa selepas perjanjian tersebut tamat defendan telah bertindak membuat pemotongan atas segala utiliti seperti bekalan air dan elektrik sehingga menyebabkan plaintiff mengalami kerugian. Defendan telah memasukkan kehadiran terhadap saman plaintiff dalam tindakan kedua ini dan telah memfailkan penyata pembelaan berserta penolakan dan tuntutan balas. Plaintiff kemudiannya memberi jawapan kepada pembelaan defendan dan membuat pembelaan terhadap tuntutan balas dan penolakan defendan tersebut. Tetapi kemudian, plaintiff memfailkan notis permohonan ('lampiran 6') untuk membatalkan pembelaan dengan penolakan dan tuntutan balas defendan menurut A 14 k 21(d) dan A 53 k 11 Kaedah-Kaedah Mahkamah Rendah 1980 atas alasan res judicata, estoppel dan/atau *duplicity*. Pihak defendan pula memasukkan satu notis permohonan ('lampiran 14') untuk meminda pembelaan dengan penolakan dan tuntutan balas. Hakim Mahkamah Sesyen 1 Melaka membenarkan notis permohonan plaintiff di lampiran 6 dan seterusnya menolak notis permohonan defendan di lampiran 14. Defendan memfailkan rayuan ini kerana terkilan dengan keputusan tersebut. Isu yang perlu diputuskan di dalam rayuan ini adalah: (i) sama ada doktrin res judicata yang dibangkitkan oleh plaintiff terpakai terhadap pliding yang dimasukkan oleh

defendan dalam tindakan kedua ini; dan (ii) sama ada defendan boleh meminda pembelaan dan tuntutan balas dengan tolakan bagi memperbaiki kecacatan dalam plidingnya.

**Diputuskan**, menolak notis permohonan plaintif di lampiran 6 dengan kos dan membenarkan notis permohonan defendan di lampiran 14 dengan kos:

- (1) Untuk membolehkan doktrin res judicata terpakai plaintif perlu menunjukkan bahawa wujud satu tindakan yang terdahulu, wujud satu keputusan yang mempunyai elemen muktamad dalam tindakan terdahulu yang telah didengar dan diputuskan berdasarkan merit oleh mahkamah dan fakta tindakan yang terdahulu melibatkan pihak-pihak, kausa tindakan serta isu-isu yang sama dengan tindakan kedua ini dan kausa tindakan atau isu-isu tersebut telah pun didengar dan diputuskan atau dihakimi oleh mahkamah dalam tindakan terdahulu. Defendan pula perlu menyangkal kewujudan perkara-perkara tersebut atau menunjukkan keadaan khas (lihat perenggan 34–35). *Asia Commercial Finance (M) Bhd v Kawal Teliti Sdn Bhd* [1995] 3 MLJ 189 (MA) diikuti.
- (2) Dari rekod rayuan jelas wujud satu tindakan yang terdahulu di Mahkamah Sesyen Melaka. Plaintif juga telah mengekshibitkan penghakiman dan alasan penghakiman hakim mahkamah sesyen bagi menunjukkan bahawa satu keputusan telah dibuat. Ini menunjukkan tuntutan plaintif telah didengar dan diputuskan secara muktamad dalam tindakan terdahulu. Tetapi tiada keputusan muktamad yang mana meritnya telah didengar dan dihakimi oleh hakim mahkamah sesyen berkaitan dengan tuntutan balas defendan dalam tindakan pertama. Oleh itu pli res judicata yang dibangkitkan oleh plaintif dalam notis permohonannya tidak bermerit. Juga, berdasarkan pliding dalam kedua-dua tindakan, jelas bahawa pihak-pihak yang terlibat dalam tindakan terdahulu adalah sama dengan pihak-pihak dalam tindakan kedua ini (lihat perenggan 36(a), (b) & (c)).
- (3) Keadaan khas bagi mengecualikan pemakaian doktrin res judicata dalam kes ini merujuk kepada keputusan hakim mahkamah sesyen yang menolak tuntutan balas defendan dalam tindakan pertama atas isu locus standi sahaja yang merupakan isu awalan dan teknikal bentuknya. Keputusan hakim mahkamah tersebut bukan dibuat atas dasar merit. Ini merupakan satu keadaan istimewa atau khas yang mengecualikan pemakaian doktrin res judicata terhadap perayu (lihat perenggan 37 & 40).
- (4) Defendan telah memfailkan pembelaan dan membuat tuntutan balas dengan penolakan. Soal sama ada pembelaannya bermerit atau

A peluangnya untuk berjaya seharusnya ditentukan di dalam satu forum yang lain. Tindakan defendan memfailkan notis permohonan untuk pindaan adalah wajar bagi memulihkan kecacatan yang wujud dalam tuntutan balas yang asal (lihat perenggan 42 & 45).

B **[English summary]**

C The plaintiff, Rimba Mentari Development Sdn Bhd filed a summons against the defendant, Riviera Bay Resort & Condo Management Sdn Bhd at the Malacca Sessions Court 1 ('the second action'). The plaintiff's cause of action in this case was based on tort for damages caused by the expiration of the tenancy agreement between the plaintiff and the defendant. The plaintiff in its statement of claim stated that after the expiration of the agreement, the defendant had disconnected all the utilities such as water and electricity supply causing losses to the plaintiff. The defendant entered appearance against the plaintiff's summons in the second action and had filed its statement of defence and set off and counterclaim. Thereafter the plaintiff filed a reply to the defendant's defence and defence to the defendant's counterclaim and set off. However, subsequently the plaintiff filed a notice of application ('encl 6') to strike out the defence and set off and the defendant's counterclaim according to O 14 r 21(d) and O 53 r 11 of the Subordinate Courts Rules 1980 on the grounds of res judicata, estoppel and/or duplicity. The defendant, on the other hand, filed a notice of application ('encl 14') to amend the defence and set off and the counterclaim. The Malacca Sessions Court 1 judge allowed the plaintiff's notice of application in encl 6 and further dismissed the defendant's notice of application in encl 14. The defendant filed this appeal, being aggrieved with the decision. The issues for determination in this appeal were: (i) whether the doctrine of res judicata raised by the plaintiff was applicable against the pleading filed by the defendant in the second action; and (ii) whether the defendant could amend the defence and counterclaim and set off to cure the defects in the pleadings.

H **Held**, dismissing the plaintiff's application with costs and allowing the defendant's application with costs:

I (1) To enable the doctrine of res judicata applicable the plaintiff had to show that there existed a prior action, there was a decision with the element of conclusiveness in the prior action which was heard and disposed on merits by the court and the facts of the prior action involved the same parties, the same cause of action and the same issues as the second action and the cause of action or issues had been heard or disposed by the court in the prior action. Whereas the defendant had to deny the existence of the matters or show there existed a special

circumstances (see paras 34–35). *Asia Commercial Finance (M) Bhd v Kawal Teliti Sdn Bhd* [1995] 3 MLJ 189 (SC) followed.

- (2) From the record of appeal it was clear that there was a prior action at the Malacca Sessions Court. The plaintiff had also exhibited the judgment and the grounds of judgment by the sessions court judge to show that a decision had been made. This showed that the plaintiff's claim had been heard and finally disposed in the prior action. However, there was no final decision which had been heard on merit and disposed by the sessions court judge with regards to the defendant's counterclaim in the first action. Thus the plea of res judicata which was raised by the plaintiff in his notice of application had no merit. Also, based on the pleadings in both actions, it was clear that the parties involved in the earlier action were the same as the parties in the second action (see paras 36(a), (b) & (c)).
- (3) The special circumstances to exclude the application of the doctrine of res judicata in this case referred to the decision of the sessions court judge dismissing the defendant's counterclaim in the first action merely on the issue of locus standi which was a preliminary issue and technical in nature. The judge's decision was not on merit. This constituted a special circumstance to exclude the application of the doctrine of res judicata against the appellant (see paras 37 & 40).
- (4) The defendant had filed a defence and counterclaim and set off. The question of whether the defence had merit or opportunity to succeed should be determined in another forum. The defendant's action of filing the notice of application for amendment was proper to cure the defect in the original counterclaim (see paras 42 & 45).]

#### Nota-nota

Untuk kes-kes mengenai pliding, lihat 2(1) *Mallal's Digest* (4th Ed, 2007 Reissue) perenggan 5264–5285.

Untuk kes-kes mengenai res judicata, lihat 2(1) *Mallal's Digest* (4th Ed, 2007 Reissue) perenggan 5981–6110.

#### Kes-kes yang dirujuk

*Andavan v Thong Nyik Lin* [1966] 1 MLJ 57, MT (diikut)

*Asia Commercial Finance (M) Bhd v Kawal Teliti Sdn Bhd* [1995] 3 MLJ 189; [1995] 3 CLJ 783, MA (diikut)

*Bandar Builder Sdn Bhd & Ors v United Malayan Banking Corporation Bhd* [1993] 3 MLJ 36, MA (dirujuk)

*Carl-Zeiss-Stiftung v Rayner and Keeler Ltd & Ors (No 2)* [1966] 2 All ER 536, HL (diikut)

*Kuala Lumpur Finance Bhd v KGV & Associates Sdn Bhd* [1995] 1 MLJ 504, MT (diikut)

**A Undang-undang yang dirujuk**

Kaedah-Kaedah Mahkamah Rendah 1980 A 14 k 21(d), A 26A, A 53 k 11

*Sharifah Shewikar Alhabshi (Taye & Co) bagi pihak perayu.*

*WP Leong (WP Leong & Partners) bagi pihak responden.*

**B****Mohtarudin H:**

NOTIS RAYUAN PERAYU/DEFENDAN (LAMPIRAN 1)

**C**

[1] Pada 25 Mei 2007 perayu/defendan ('defendan') telah memfailkan notis rayuan terhadap keputusan hakim mahkamah sesyen yang dibuat pada 23 Mei 2007. Defendan merayu terhadap perintah berikut:

**D**

- (a) notis permohonan plaintif bertarikh 8 September 2006 (kandungan 6) dibenarkan dengan kos; dan
- (b) notis permohonan defendan bertarikh 27 Februari 2007 (kandungan 14) ditolak dengan kos.

**E**

RINGKASAN KES

**F**

[2] Pada 19 Januari 2006 Sri Rimba Mentari Development Sdn Bhd ('plaintif'), telah memfailkan saman di Mahkamah Sesyen 1 Melaka dengan nombor pendaftaran 52-87 Tahun 2006 ('tindakan kedua') terhadap Riviera Bay Resort & Condo Management Sdn Bhd. Defendan menuntut:

**G**

- (a) kerugian sebanyak RM170,000 (dengan kadar sewa RM5,000 sebulan dari bulan April 2002 hingga bulan Januari 2005) dan berterusan berserta faedah pada kadar 10% setahun ke atas jumlah tersebut dikira dari tarikh pemfailan saman sehingga tarikh penyelesaian penuh;

**H**

- (b) secara alternatif, kehilangan penggunaan unit plaintif tersebut sebanyak RM5,000 sebulan dari bulan April 2002 hingga bulan Januari 2005 dan berterusan berserta faedah pada kadar 10% setahun ke atas jumlah tersebut dikira dari tarikh pemfailan saman sehingga tarikh penyelesaian penuh;

- (c) kos; dan

- (d) lain-lain relief.

**I**

[3] Kausa tindakan plaintif dalam tindakan kedua ini berasaskan kepada 'tort' di mana plaintif menuntut sejumlah ganti rugi akibat kerosakan yang timbul selepas tamatnya perjanjian sewaan bertarikh 25 Julai 1992 di antara pihak plaintif dengan defendan.

- [4] Plaintiff memplidkan dalam saman dan pernyataan tuntutan (ms 71–81 rekod rayuan lampiran 3) bahawa selepas perjanjian itu tamat dalam bulan April 2004 defendan telah bertindak membuat pemotongan atas segala utiliti seperti bekalan air dan elektrik sehingga menyebabkan plaintiff mengalami kerugian. **A**
- [5] Defendan telah memasukkan kehadiran terhadap saman plaintiff dalam tindakan kedua ini dan telah memfailkan penyata pembelaan berserta penolakan dan tuntutan balas bertarikh 16 Mac 2006. **B**
- [6] Plaintiff kemudiannya memberi jawapan kepada pembelaan defendan dan membuat pembelaan terhadap tuntutan balas dan penolakan defendan tersebut. **C**
- [7] Pada 8 September 2006 plaintiff memfailkan notis permohonan lampiran 6 untuk membatalkan pembelaan dengan penolakan dan tuntutan balas defendan menurut A 14 k 21(d) dan A 53 k 11 Kaedah-Kaedah Mahkamah Rendah 1980 atas alasan res judicata, estoppel dan/atau *duplicity* (ms 18–70 rekod rayuan). **D**
- [8] Pada 27 Februari 2007 pihak defendan pula memasukkan satu notis permohonan (lampiran 14) untuk meminda pembelaan dengan penolakan dan tuntutan balas (ms 1–12 rekod rayuan). **E**
- [9] Kedua-dua notis permohonan ini telah didengar serentak oleh hakim mahkamah sesyen. Pada 23 Mei 2007 hakim Mahkamah Sesyen 1 Melaka memutuskan untuk membenarkan notis permohonan plaintiff di lampiran 6 dan seterusnya menolak notis permohonan defendan di lampiran 14. Defendan terkilan dengan keputusan hakim mahkamah sesyen, seterusnya memfailkan notis rayuan kepada hakim Mahkamah Tinggi. **F**
- [10] Kes rayuan di Mahkamah Tinggi ini telah pertama kali dipanggil untuk sebutan pada 7 September 2007. **G**
- [11] Pada tarikh tersebut satu permohonan saman dalam kamar lampiran 5 telah dibuat oleh defendan untuk satu perintah menghalang plaintiff daripada melaksanakan ancaman melalui surat peguamcaranya bertarikh 6 September 2007 untuk melaksanakan perintah mahkamah sesyen dalam kes saman No 52–87 Tahun 2006 yang mana rayuan telah dibuat ke atasnya sehingga pelupusan kes rayuan ini. **H**
- I**

- A [12] Pada 11 Oktober 2007 setelah mahkamah mendengar kedua-dua belah pihak berhujah, mahkamah telah membenarkan saman dalam kamar lampiran 5 tersebut. Satu penghakiman bertulis telah pun siap ditulis berkaitan dengannya.
- B [13] Berkaitan dengan merit kes rayuan perayu/defendan, pihak-pihak telah diarahkan supaya memasukkan penghujahan secara bertulis.
- C [14] Pada 7 November 2007 setelah mahkamah meneliti dan memperhalusi rekod-rekod rayuan di lampiran 3 dan 5 serta suratcara-suratcara yang berkaitan di samping penghujahan bertulis yang difailkan oleh kedua-dua peguamcara yang terpelajar, mahkamah memutuskan di atas imbalan kebarangkalian, membenarkan rayuan perayu/defendan di lampiran 1 dengan kos.
- D

## PERMOHONAN DI MAHKAMAH SESYEN 1

- E [15] Terdapat dua notis permohonan yang telah difailkan oleh kedua-dua belah pihak yang menjadi hal perkara dalam rayuan ini.
- (a) *Notis permohonan plaintif lampiran 6*
- F Plaintiff memohon untuk membatalkan penyata pembelaan dengan penolakan (set off) dan tuntutan balas menurut A 14 k 21(d) dan kuasa-kuasa sedia ada mahkamah menurut peruntukan Kaedah-kaedah Mahkamah Rendah 1980. Alasan permohonan adalah res judicata, estoppel dan *duplicity* yang merupakan penyalahgunaan proses mahkamah. Plaintiff juga memohon agar penghakiman terhadap tuntutan di dalam saman dimasukkan terhadap defendan.
- G Plaintiff membangkitkan isu res judicata. Menurut plaintif perkara yang dibangkitkan dalam pembelaan bagi kes 52–87 Tahun 2006 (tindakan kedua) ini telah dibangkit dan diputuskan oleh hakim mahkamah sesyen dalam kes Saman No (2)–52–648 Tahun 2001 (tindakan pertama). Dari itu defendan dihalang untuk membangkitkannya semula di dalam tindakan yang lain atas doktrin res judicata.
- H
- (b) *Notis permohonan defendan lampiran 14*
- I Hakim mahkamah sesyen juga telah menolak notis permohonan pihak defendan untuk meminda tuntutan balas. Tujuan pindaan adalah untuk memasukkan tarikh tempoh dari bulan September 2001 sehingga bulan Januari 2006. Jangka masa yang dipidkan ini adalah tempoh selepas kes ‘tindakan pertama’ difailkan pada 7

September 2001.

A

#### ISU-ISU UNTUK DIPUTUSKAN

[16] Berikut adalah isu-isu yang perlu diputuskan dalam rayuan ini:

B

- (i) sama ada doktrin res judicata yang dibangkitkan oleh plaintif/responden terpakai terhadap pliding yang dimasukkan oleh defendan dalam tindakan kedua ini; dan
- (ii) sama ada defendan boleh meminda pembelaan dan tuntutan balas dengan tolakan (set off) bagi memperbaiki kecacatan dalam plidingnya dalam tindakan kedua ini.

C

#### PENGHUJAHAN PIHAK-PIHAK

[17] Plaintif/responden dalam penghujahannya menyatakan doktrin res judicata terpakai dalam kes ini. Alasannya adalah, sebelum tindakan kedua ini (52–87 Tahun 2006) Mahkamah Sesyen 2 Melaka telahpun mendengar dan memutuskan dua kes terdahulu pada 5 Julai 2004 di mana telah diperintahkan:

D

- (a) tuntutan plaintif dibenarkan dengan kos; dan
- (b) tuntutan balas defendan ditolak dengan kos.

E

[18] Dalam kes terdahulu tuntutan plaintif berdasarkan kepada pemecahan terma-terma dan syarat perjanjian sewa bertarikh 25 Julai 1992. Manakala tuntutan balas defendan pula adalah untuk fee pengurusan, kemudahan air, elektrik, hawa dingin, cukai tanah, cukai taksiran dan sebagainya yang mana telah ditolak oleh hakim mahkamah sesyen 2 atas isu tiada locus standi.

F

[19] Defendan juga ada memfailkan satu notis permohonan untuk meminda tuntutan balas dalam tindakan terdahulu yang mana turut ditolak oleh hakim berkenaan. Defendan kemudiannya membuat rayuan kepada Mahkamah Tinggi. Pada 17 Mei 2005 rayuan tersebut telah ditolak.

G

H

[20] Menurut plaintif lagi segala dokumen dalam tindakan ini jika dibandingkan dengan segala dokumen dalam tindakan terdahulu adalah jelas semua fakta-fakta dan undang-undang terhadap kedua-dua kes adalah sama iaitu melibatkan pembelaan dan tuntutan balas defendan. Ianya telah didengar dan diputuskan secara muktamad selepas bicara penuh.

I

[21] Oleh itu segala isu yang dibangkitkan oleh defendan dalam tindakan ini menjadi res judicata. Defendan diestop membangkitkannya dan tindakan defendan membangkitkannya lagi dalam tindakan ini terjumlah kepada

A penyalahgunaan proses mahkamah. Dari itu wajarlah pembelaan dan tuntutan balas dengan tolakan defendan dibatalkan dengan kos dan penghakiman dimasukkan berpihak kepada plaintif atas terma-terma dalam saman.

B [22] Defendan/perayu pula berhujah yang doktrin res judicata tidak terpakai terhadap pembelaan dan tuntutan balas dan penolakan yang difailkan dalam tindakan kedua ini. Dalam hujah peguam terpelajar beliau menegaskan tuntutan dalam tindakan terdahulu tidak diputuskan secara *substantial* tetapi hanya secara *preliminary* dan teknikal. Hujah beliau ini  
C disokong dengan alasan penghakiman dalam kes terdahulu yang memutuskan (ms 61 rekod rayuan lampiran 3):

D Dari perkataan yang tertera dalam resolusi ini, kuasa yang diberi kepada pihak defendan hanyalah setakat untuk menyelia, menyelenggara, mengutip bayaran pentadbiran dan bayaran kemudahan yang diberikan. Bagaimanapun resolusi ini tidak langsung menyentuh tentang pemberian kuasa kepada pihak defendan untuk memulakan sebarang tindakan undang-undang ke atas kegagalan pihak plaintif menunaikan tanggungjawab yang telah dikontrakkan dalam perjanjian P1. Atas dasar ini sahaja saya percaya pihak defendan tidak mempunyai locus standi untuk mengemukakan tindakan ini. Dari itu saya memutuskan bahawa tuntutan balas  
E defendan patut ditolak dengan kos.

F [23] Berdasarkan keputusan tersebut defendan berhujah yang merit kes yang ditimbulkan dalam penyata pembelaan belum didengar dan dihakimi secara muktamad. Dalam keadaan demikian defendan berhak untuk memfailkan tuntutan balas sebagaimana yang telah dilakukan dalam tindakan ini.

G [24] Selanjutnya defendan membuat perbandingan di antara tindakan kedua ini dengan tindakan pertama bagi melihat sama ada doktrin res judicata terpakai.

[25] Dari segi kausa tindakan:

H (a) tindakan pertama berasaskan kepada pemecahan kontrak.  
(b) tindakan kedua ini berasaskan tort.

I [26] Dari segi pembelaan tindakan kedua ini merupakan jawapan tentang isu-isu tort kepada pengatahan-pengatahan yang terkandung dalam perenggan 10, 11 dan 12 pernyataan tuntutan plaintif.

[27] Dari segi isu-isu:

(a) tindakan pertama berkaitan isu teknikal locus standi; dan

(b) tindakan kedua ini isu merit pemotongan utiliti.

A

[28] Berdasarkan perkara di atas defendan berhujah tidak wujudnya persamaan antara kes terdahulu dengan sekarang. Dari itu tidak timbul persoalan res judicata.

B

PEMAKAIAN UNDANG-UNDANG DAN KEPUTUSAN MAHKAMAH

[29] Sebagaimana dinyatakan di awal tadi terdapat dua isu yang telah mahkamah kenal pasti untuk diputuskan dalam rayuan ini. Isu pertama berkaitan pemakaian doktrin res judicata.

C

[30] Pada hemat saya doktrin res judicata tidak terpakai dalam kes rayuan ini. Saya juga bersetuju dengan penghujahan yang diberikan oleh peguam defendan yang terpelajar bahawa doktrin res judicata tidak terpakai.

D

[31] Apakah doktrin res judicata? Terdapat banyak kes yang telah memberi pengertian tentang prinsip ekuiti ini. Umpamanya, ingin saya merujuk satu petikan dalam kes *Carl-Zeiss-Stiftung v Rayner and Keeler Ltd & Ors (No 2)* [1966] 1 All ER 536 ms 564 oleh Lord Guest yang mengatakan:

E

The rule of estoppel by res judicata, which is a rule of evidence, is that where a final decision has been pronounced by a tribunal of competent jurisdiction over parties the parties to and the subject-matter of the litigation, any party or privy is estopped in any subsequent litigation from disputing or questioning such decision on the merits.

F

[32] Dalam satu kes lain yang berkaitan *Andavan v Thong Nyik Lin* [1966] 1 MLJ 57 Ismail Khan H menyatakan:

G

... To invoke the doctrine of res judicata the respondent has to show that there was a former suit between the same parties for the same matter and upon the same cause of action, and also that the matter directly and substantially in issue has been heard and finally decided by the court which heard it.

H

[33] Akhir sekali dalam satu keputusan Mahkamah Agung *Asia Commercial Finance (M) Bhd v Kawal Teliti Sdn Bhd* [1995] 3 MLJ 189; [1995] 3 CLJ 783, Hakim Peh Swee Chin telah membincangkan dengan panjang lebar berkaitan dengan doktrin res judicata. Eloklah saya perturunkan petikan yang berkaitan:

I

What is res judicata? It simply means a matter adjudged, and its significance lies in its effect of creating an *estoppel per rem judicature*. When a matter between two parties has been adjudicated by a court of competent jurisdiction, the parties and

- A their privies are not permitted to litigate once more the *res judicata*, because the judgment becomes the truth between such parties, or in other words, the parties should accept it as the truth, *res judicata pro veritate accipitur*. The public policy of the law is that it is in the public interest that there should be finality in litigation — *interest rei publicae ut sit finis litium*. It is only just that no one ought to be vexed
- B twice for the same cause of action — *nemo debet bis vexari pro aedem causa*. Both maxims are the rationales for the doctrine of *res judicata*, but the earlier maxim has the further elevated status of a question of public policy.
- C Since a *res judicata* creates an estoppel *per rem judicatum*, the doctrine of *res judicata* is really the doctrine of estoppel *per rem judicatum*, the latter being described sometimes in a rather archaic way as estoppel by record. Since the two doctrines are the same, it is no longer of any practical importance to say that *res judicata* is a rule of procedure and that an estoppel *per rem judicatum* is that of evidence. Such dichotomy is apt to give rise to confusion.
- D [34] Berdasarkan kes-kes yang telah saya petik di atas, sebagai kesimpulan, untuk membolehkan doktrin ini terpakai plaintiff/responden perlu menunjukkan bahawa:
- E (a) wujudnya satu tindakan yang terdahulu;
- (b) wujudnya satu keputusan yang mempunyai elemen muktamad dalam tindakan terdahulu yang telah didengar dan diputuskan berdasarkan merit oleh mahkamah yang berwajib;
- (c) fakta yang tindakan terdahulu melibatkan pihak-pihak, kausa tindakan serta isu-isu yang sama dengan tindakan kedua ini; dan
- F (d) kausa tindakan atau isu-isu tersebut telahpun didengar dan diputuskan atau dihakimi oleh mahkamah dalam tindakan terdahulu.
- G [35] Selain dari itu pihak perayu/defendan pula perlulah menyangkal akan kewujudan perkara-perkara yang dinyatakan di atas atau menunjukkan kepada mahkamah terdapatnya satu keadaan khas (*special case*) seperti dinyatakan dalam kes *Asia Commercial Finance (M) Bhd v Kawal Teliti Sdn Bhd* yang dinyatakan sebentar tadi. Petikan yang berkaitan saya perturunkan:
- H The starting point ought to be the celebrated passage by Wigram VC, in the case of *Henderson v Henderson* (1843) 3 Hare 100 115 which is:
- I The plea of *res judicata* applies, except in special cases, not only to points upon which the court was actually required by the parties to form an opinion and pronounce a judgment, but to every point which properly belonged to the subject of litigation and which the parties, exercising reasonable diligence might have brought forward at the time.

[36] Berdasarkan di atas, di dalam penghakiman, saya akan membuat analisa sama ada perkara-perkara yang telah dinyatakan di butiran (a)–(d) berjaya ditunjukkan oleh plaintif/responden ataupun dapat disangkal oleh perayu/defendan dan akhirnya menilai dan memutuskan sama ada doktrin res judicata terpakai ataupun tidak.

(a) *Wujudnya satu tindakan yang terdahulu*

Saya telah meneliti rekod rayuan di lampiran 3 terutamanya di ms 45–46 dan berpuashati yang wujudnya satu tindakan yang terdahulu di Mahkamah Sesyen Melaka iaitu Saman No (2) 52–1225 Tahun 2003 dan Saman No (2) 52–648 Tahun 2001. Kedua-dua saman telah digabung dan didengar bersama oleh hakim mahkamah sesyen yang sama selaras dengan perintah Mahkamah Tinggi Melaka bertarikh 10 Jun 2003

(b) *Wujudnya satu keputusan yang mempunyai elemen muktamad dalam tindakan terdahulu yang telah didengar dan diputuskan berdasarkan merit oleh mahkamah yang berwibawa*

Plaintif perlu menunjukkan yang terdapatnya keputusan yang muktamad yang telah diputuskan di mahkamah yang lain. Dalam hal demikian plaintif telah mengeksibitkan (eksh LWP1D) penghakiman dan alasan penghakiman hakim mahkamah sesyen bagi menunjukkan yang satu keputusan telah dibuat.

Saya telah meneliti alasan penghakiman di ms 45–62 rekod rayuan lampiran 3 iaitu eksh LWP1D yang mana saya mendapati hakim mahkamah sesyen telah memutuskan tuntutan saman plaintif atas merit selepas proses perbicaraan penuh dijalankan. Penghakiman kepada plaintif berserta kos telah dibenarkan (ms 56 rekod rayuan). Pada pendapat saya, ianya menunjukkan tuntutan plaintif dalam penyata tuntutan telah didengar dan diputuskan secara muktamad dalam tindakan terdahulu. Maksudnya terdapat keputusan muktamad.

Namun begitu, perlu ditegaskan di sini, ianya hanya berkaitan dengan tuntutan saman plaintif sahaja. Berkaitan dengan tuntutan balas defendan dalam kes pertama saya mendapati isu berkaitan dengannya masih belum diputuskan secara muktamad oleh hakim mahkamah sesyen. Adalah jelas berdasarkan penghakiman hakim mahkamah sesyen bertarikh 14 Ogos 2004 di ms 61 rekod rayuan yang memutuskan defendan tidak mempunyai locus standi bagi mengemukakan tindakan dan seterusnya beliau telah menolak tuntutan balas defendan dengan kos.

Berdasarkan kepada perkara di atas saya mendapati tiadanya keputusan muktamad yang mana meritnya telah didengar dan dihakimi oleh hakim mahkamah sesyen berkaitan dengan tuntutan

A

B

C

D

E

F

G

H

I

- A            balas defendan dalam tindakan pertama. Oleh itu saya berpendapat  
             pli res judicata yang dibangkitkan oleh plaintif dalam notis  
             permohonannya tidak bermerit.
- (c) *Melibatkan pihak-pihak perkara-perkara serta isu-isu yang sama*
- B            Berdasarkan pliding dalam kedua-dua tindakan, saya berpuashati  
             pihak-pihak yang terlibat dalam tindakan terdahulu adalah sama  
             dengan pihak-pihak dalam tindakan kedua ini.  
             Berkaitan dengan perkara atau isu-isu, di dalam tindakan  
             terdahulu, sebagaimana telah dinyatakan oleh hakim mahkamah  
             sesyen dalam penghakimannya di ms 50 rekod rayuan:
- C            (i) sama ada terdapatnya persetujuan bagi lanjutan tempoh sewaan  
             dan jika jawapannya adalah positif, berapakah kadar sewanya.
- D            Isu dalam tindakan terdahulu ini timbul berdasarkan kausa  
             tindakan plaintif atas pemecahan syarat-syarat dan terma  
             perjanjian sewaan yang telah dimasuki oleh pihak-pihak.
- E            Berbeza dengan tindakan kedua ini, kausa tindakan plaintif  
             sebagaimana yang diplid adalah berdasarkan kepada tort  
             manakala pembelaan pula adalah semata-mata jawapan  
             tentang isu tort berkaitan pengataan-pengataan yang terdapat  
             dalam perenggan 10, 11 dan 12 pernyataan tuntutan. Isu ini  
             sama sekali tidak dibangkitkan dalam tindakan terdahulu.
- F            Saya telah meneliti pliding bagi kes pertama dan mendapati  
             dan bersetuju yang isu tanggungan dari segi tort tidak  
             langsung ditimbulkan. Sebagaimana dinyatakan tadi, dalam  
             kes tersebut isunya berkisar kepada pemecahan syarat-syarat  
             dan terma perjanjian sewaan.
- G            Berkenaan dengan tuntutan balas defendan isunya adalah:
- H            (ii) sama ada defendan mempunyai locus standi membawa  
             tindakan terhadap plaintif kerana mereka perlu buktikan  
             Riviera Bay Resort Condominium Sdn Bhd telah memberi  
             kuasa untuk membawa tindakan bagi pihaknya.
- I            Isu ini telah diputuskan oleh hakim mahkamah sesyen dalam  
             tindakan terdahulu. Manakala isu dalam tindakan kedua  
             adalah berkaitan dengan soal pemotongan bekalan utiliti yang  
             mana belum lagi diputuskan oleh hakim mahkamah sesyen  
             dalam tindakan pertama.
- Berdasarkan perkara di atas, saya berpendapat tiadanya  
             persamaan berkaitan isu-isu di dalam kedua-dua tindakan itu  
             secara perbandingan.

- (d) *Perkara atau isu-isu tersebut telahpun didengar dan diputuskan atau dihakimi oleh mahkamah dalam tindakan terdahulu*

Saya mendapati yang isu-isu berkaitan masih belum didengar dan diputuskan terutamanya berkaitan dengan tuntutan balas asal defendan ataupun tuntutan balas yang terpinda sekiranya pindaan dibenarkan.

SAMA ADA WUJUDNYA SUATU KEADAAN KHAS (SPECIAL CASE)

[37] Saya berpendapat terdapatnya satu keadaan khas bagi mengecualikan pemakaian doktrin res judicata dalam kes rayuan ini. Keadaan istimewa itu adalah merujuk kepada keputusan hakim mahkamah sesyen yang menolak tuntutan balas defendan dalam tindakan pertama atas isu locus standi sahaja. Pada hemat saya isu locus standi merupakan isu awalan dan begitu teknikal bentuknya. Ianya bukanlah satu isu yang substantif. Keadaan ini dijelaskan dalam penghakiman dalam kes terdahulu yang mana hakim tersebut menyatakan:

Dari perkataan yang tertera dalam resolusi ini, kuasa yang diberi kepada pihak defendan hanyalah setakat untuk menyelia, menyelenggara, mengutip bayaran pentadbiran dan bayaran kemudahan yang diberikan. Bagaimanapun resolusi ini tidak langsung menyentuh tentang pemberian kuasa kepada pihak defendan untuk memulakan sebarang tindakan undang-undang ke atas kegagalan pihak plaintif menunaikan tanggungjawab yang telah dikontrakkan dalam perjanjian P1.

Atas dasar ini sahaja saya percaya pihak defendan tidak mempunyai locus standi untuk mengemukakan tindakan ini. Dari itu saya memutuskan bahawa tuntutan balas defendan patut ditolak dengan kos.

[38] Berdasarkan keputusan hakim mahkamah sesyen di atas, adalah penghakiman saya, yang tuntutan balas defendan dalam kes terdahulu tidak pernah didengar dan dilitigasikan berdasarkan merit. Keputusannya hanyalah atas dasar teknikaliti sahaja.

[39] Dalam hal ini suka saya merujuk petikan dalam kes *Asia Commercial Finance (M) Bhd v Kawal Teliti Sdn Bhd*, sekali lagi di mana dinyatakan:

It may be of interest to point out that one of the exceptional special cases is the effect of a default judgment in subsequent proceedings between the same parties, a default judgment is different from a final judgment on the merits, the latter is the category to which the judgment in the said originating motion given before the filing of the action as concerned directly herein below belongs. Please see the finer points of law in regard to default judgments ...

- A [40] Berdasarkan petikan di atas saya berpendapat keputusan hakim mahkamah sesyen menolak tuntutan balas defendan atas isu locus standi bukanlah satu keputusan muktamad yang diputuskan berdasarkan pada merit. Dalam kes tersebut jelas menyatakan salah satu keadaan khas adalah penghakiman yang diperolehi secara ingkar oleh kerana ianya bukanlah
- B penghakiman berdasarkan merit. Begitu jua halnya di dalam kes rayuan ini. Keputusan hakim mahkamah sesyen menolak tuntutan balas defendan bukanlah dibuat atas dasar merit iaitu setelah ianya didengar dan diputuskan melalui perbicaraan. Kesan yang serupa dalam kedua-dua situasi ini, dalam
- C penghakiman saya merupakan satu keadaan istimewa atau khas yang boleh diambil kira dan dipertimbangkan dalam menentukan sama ada doktrin res judicata boleh beroperasi terhadap defendan. Dalam hal demikian saya memutuskan bahawa telah wujudnya satu keadaan khas bagi mengecualikan pemakaian doktrin res judicata terhadap perayu.
- D [41] Pada hemat mahkamah, dalam menjalankan kuasanya membatalkan suatu pliding, ia hendaklah melaksanakan kuasanya iaitu secara kehakiman berdasarkan prinsip-prinsip undang-undang yang betul. Adalah tidak wajar untuk menutup pintu litigasi kepada mana-mana litigan berdasarkan
- E pemerhatian dan penilaian ke atas pliding melainkan pliding tersebut didapati 'on the face of it obviously unsustainable': *Bandar Builder Sdn Bhd & Ors v United Malayan Banking Corporation Bhd* [1993] 3 MLJ 36.
- F [42] Dalam tindakan ini defendan telahpun memfailkan pembelaan dan membuat tuntutan balas dengan penolakan. Defendan ada memplidkan pembelaannya seperti di perenggan 9 iaitu plaintif yang bertanggungjawab untuk membayar tetapi enggan dan gagal membayar yuran berkaitan. Soal sama ada pembelaannya ini bermerit atau peluangnya untuk berjaya seharusnya ditentukan di dalam satu forum yang lain. Misalnya pihak plaintif
- G boleh memfailkan notis permohonan menurut A 26A atau membicarakan merit kes di mahkamah terbuka.
- H *Sama ada defendan boleh meminda pembelaan dan tuntutan balas dengan tolakan (set off) memperbaiki kecacatan dalam plidingnya dalam tindakan kedua*
- [43] Dalam kes *Kuala Lumpur Finance Bhd v KGV & Associates Sdn Bhd* [1995] 1 MLJ 504 Shaikh Daud H menyatakan:
- I It is also settled law that the mere fact that the case is weak and unlikely to succeed is no ground for striking out and also where the pleadings can be amended, leave under the rule to amend will almost always be given. In other words if there are defects in the pleadings resulting in the party applying to strike out, and if an amendment can correct the defect, the court generally would not act summarily.

[44] Saya bersetuju dengan penghakiman dan prinsip yang dinyatakan dalam kes tersebut. Dalam hal yang demikian saya telah meneliti pembelaan dengan penolakan dan tuntutan balas asal defendan dalam tindakan kedua ini (ms 82–86 rekod rayuan), notis permohonan di lampiran (14) tersebut berserta dengan cadangan pindaan dan afidavit yang menyokongnya (ms 1–12 rekod rayuan). Saya dapati terdapat kecacatan di dalam penyata pembelaan seperti:

- (a) kegagalan mencatatkan tarikh permulaan dan kiraan kadar berkenaan; dan
- (b) memasukkan butiran tuntutan untuk satu tempoh dari Januari 1999–Ogos 2001 yang merupakan subjek dalam tindakan terdahulu.

[45] Dalam keadaan demikian, tindakan defendan memfailkan notis permohonan lampiran 14 untuk pindaan adalah wajar bagi memulihkan kecacatan yang wujud dalam tuntutan balas yang asal. Berdasarkan cadangan pindaan kepada tuntutan balas saya mendapati dan berpuashati yang ianya merupakan tuntutan yang tidak pernah dituntut dalam tindakan terdahulu. Tuntutan balas yang dicadangkan adalah untuk tempoh dari bulan September 2001 sehingga bulan Januari 2006 iaitu setelah tindakan terdahulu difailkan pada 7 September 2001.

[46] Oleh yang demikian saya membenarkan permohonan pihak defendan di lampiran 14.

#### KEPUTUSAN MAHKAMAH

[47] Saya telah meneliti dan memperhalusi rekod rayuan dan segala dokumen yang telah difailkan di hadapan saya bagi tujuan pendengaran rayuan ini. Saya juga telah meneliti serta mempertimbangkan kesemua hujahan yang telah diberikan oleh pihak-pihak. Akhirnya saya memutuskan bahawa notis rayuan perayu/defendan sebagaimana di lampiran 1 hendaklah dibenarkan dengan kos.

[48] Selanjutnya saya perintahkan:

- (a) notis permohonan plaintif di lampiran 6 ditolak dengan kos; dan
- (b) notis permohonan defendan di lampiran 14 dibenarkan dengan kos.

*Notis permohonan plaintif di lampiran 6 ditolak dengan kos dan notis permohonan defendan di lampiran 14 dibenarkan dengan kos.*

Reported by Mashrifah Ravendran